

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Äldre- och ytterstadsroteln

Motion av Yildiz Kafkas (MP) om Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet

Svar på remiss från Äldre- och ytterstadsroteln (Dnr 2314/2010).

Sammanfattning

Bolagen anger i sina svar att de till största del redan tillämpar separerade elräkningar. Koncernledningen anser dock att det är viktigt att fastighetsägaren har möjlighet att erhålla en ekonomisk nytta av de energieffektiviserande åtgärder som genomförs. Om inte kan vissa åtgärder inte motiveras ekonomiskt.

Under de senaste två åren genomför stadens bolag stora åtgärder avseende energieffektivisering, främst genom åtgärdspaketet Stimulans för Stockholm där ca 30 % av åtgärderna avser energieffektivisering.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolag i huvudsak arbetar enligt motionärens förslag och att ytterligare stora energibesparingsåtgärder pågår inom stadens fastighetsförvaltande bolag.

Ärendet

Äldre- och ytterstadsroteln har remitterat *Motion av Yildiz Kafkas (MP) om Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet* till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem, Micasa Fastigheter, Stockholm Parkering samt SISAB.

Motionären anser att stadens energieffektiviserande arbete fördröjs p.g.a. att hyresavtal tecknas där elförbrukningen ingår i hyran. Detta medför att incitamenten att spara energi tas från hyresgästen. Yildiz Kafkas(mp) föreslår därför att kommunfullmäktige ger fastighetsförvaltande bolag och nämnder i uppdrag att omförhandla de befintliga hyresavtalen så att elräkningen separeras och att de i fortsättningen inte skriver nya avtal där elräkningen ingår.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Svenska Bostäder delar motionärens uppfattning att hyresgästens egen elförbrukning inte bör ingå i hyran av bl a miljöskäl. Vad gäller bostäder betalar hyresgästen alltid sin egen hushållsel på separat abonnemang. De fall av sk kollektiv el, där hushållselen

ingick i hyran, som tidigare fanns i vissa områden avvecklades under 1980- och 90-talen. Även vad gäller lokalhyresavtal har Svenska Bostäder och Stadsholmen som princip att inte träffa avtal där hyresgästens elförbrukning (verksamhetselen) ingår i hyresavtalet. För fastigheter som förvärvas, och där separata elabonnemang för varje lokal inte funnits vid förvärvet, görs en elseparering så att varje hyresgäst skall kunna bli debiterade sin elförbrukning.

I ett fåtal fastigheter där lokalförhyrningarna ofta ändrar omfattning och där det bara finns ett elabonnemang fördelas elkostnaden på lokalerna efter kvadratmeter kontorsyta och justeras årligen efter aktuell förbrukning. Motivet är att det skulle bli dyrbart och komplicerat att i dessa fall återkommande justera abonnemangens omfattning. För vissa mindre förrådslokaler med mycket låg elförbrukning (avseende endast belysning) ingår kostnaden för elen i hyran. Om abonnemangen separerades i dessa fall skulle den fasta abonnemangskostnaden öka väsentligt och tom kunna överstiga hyran. Samtidigt skulle separeringen knappast leda till någon besparing med tanke på den redan i utgångsläget mycket låga förbrukningen (*bilaga 1*).

Familjebostäder remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Bolaget har haft ett flertal fastigheter där elförbrukning (hushållselen) ingått i hyran för bostäderna. Det har oftast gällt i fastigheter byggda eller ombyggda i början på 1970-talet. År 1976 fanns det ca 7 000 lägenheter hos Familjebostäder där hushållsel ingick i hyran. Elpriset var då lågt och kostnaden för att installera individuella elmätare för varje lägenhet, sammantaget med den fasta avgiften för varje abonnemang, bidrog till att man valde lösningen med kollektiv hushållsel i hyran som det bästa och billigaste alternativet.

Över tid har Familjebostäder konverterat flera fastigheter med hushållsel ingående i hyran till individuell debitering och ett antal fastigheter har sålts till nya ägare. Idag har Familjebostäder endast en fastighet, kv Väktaren 37 vid Fridhemsplan (56 lägenheter), med hushållsel ingående i hyran. En övergång från kollektiv mätning av el (där hushållselen ingår i hyran) till individuell mätning och debitering kan vanligtvis inte genomföras enbart genom en ändring av villkoren i hyresavtalet. Elinstallationen i hela fastigheten måste byggas om med nya matarledningarna och elmätare till respektive lägenhet innan villkorsändringen kan genomföras. För att en sådan ombyggnad ska bli ekonomiskt försvarbar bör den samordnas med andra åtgärder/ombyggnader i fastigheten (*bilaga 2*).

Stockholmsshems remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmsshem har idag som regel inga lokaler där elförbrukningen ingår i hyran. Undantag från denna regel görs vad gäller små förrådsutrymmen där normalt ingen verksamhet bedrivs och elförbrukningen huvudsakligen utgörs av belysningen. I dessa fall med ringa elförbrukning anser vi det medföra onödiga kostnader för bolaget och kunden att installera mätare och nytt kablage i lokalen. Till detta kommer att den fasta abonnemangsavgiften vida torde överskrida förbrukningsavgiften (*bilaga 3*).

Micasa Fastigheters remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Micasa Fastigheters avsikt är att i möjligaste mån se till att alla hyresgäster har egna elabonnemang så att hyresgästen själv kan påverka kostnaden. I de fall då el ingår i hyran saknas oftast ett eget elabonnemang samt att kostnaden för att skapa egna elmätare är

orimligt hög. Anledningen till att hyresgäster inte har egna elabonnemang är att fastigheter inom Micasa Fastigheters bestånd i huvudsak har hyrts ut till en och samma hyresgäst, d v s Stockolms stad. Elinstallationen i fastigheten har då inte tagit hänsyn till att flera hyresgäster kan komma att hyra fastigheten i ett framtida läge. För att varje hyresgäst ska kunna få ett eget elabonnemang måste elen separeras vilket innebär stora ombyggnadskostnader. I dagsläget är en sådan investering inte ekonomiskt genomförbar p g a den långa återbetalningstiden (*bilaga 4*).

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse.

SISAB förvaltar och tillhandahåller i huvudsak lokaler för skolor och förskolor. Den övervägande merparten av lokalerna hyrs ut till Stockholms stad. Stadens hyresmellanhavanden med SISAB regleras genom ett övergripande ramavtal. Enligt ramavtalet svarar hyresgästen för och bekostar abonnemang rörande el.

Avtalen visavi skolor och förskolor med privata anordnare är till stora delar uppbyggda utifrån ramavtalets konstruktion där hyresgästen bland annat svarar för och bekostar elförbrukningen. Utöver uthyrning av skol- och förskolelokaler hyr SISAB ut ett fåtal bostäder och kommersiella lokaler. Samtliga hyreskontrakt för de kommersiella lokalerna anger hyresgästen som ansvarig för elförbrukningen. För bostäderna innehar hyresgästerna i huvudsak egna abonnemang för elförbrukningen (*bilaga 5*).

Stockholm Parkerings remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm Parkerings principiella synpunkt är att det alltid är att föredra att den som brukar en lokal också ska stå för ett eget elabonnemang. Det innebär störst möjlighet att ha kontroll över energiförbrukning, vilket i sin tur ger incitament till energibesparingar. Bolaget verkar därför aktivt för att få bort de fåtaliga avtal som fortfarande finns där el ingår i lokalhyresgästens hyra. Stockholm Parkering arbetar mycket aktivt, inte minst inom ramen för Stimulans för Stockholm, för att minska energiförbrukningen och därmed inte bara spara miljön utan också göra vad som går för att sänka kostnaderna för bl.a. el. Bolaget har sedan många år en speciell funktion som ansvarar för att följa upp energiförbrukningen och att minska densamma i enlighet med intentionerna i stadens fastlagda miljöprogram. Härutöver kan tilläggas att energiförbrukningen också redovisas inom ramen för ILS (*bilaga 6*).

Koncernledningens synpunkter

Bolagen anger i sina svar att de till största del redan idag tillämpar separerade elräkningar. I enstaka fall är det dock inte försvarbart att göra de installationer som krävs för en separering, men det är endast i relativt marginella delar av fastighetsbestånden.

Koncernledningen anser dock att det är viktigt att fastighetsägaren har möjlighet att erhålla en ekonomisk nytta av de energieffektiviserande åtgärder som genomförs. Som exempel kan nämnas att utbyte av moderna vitvaror för lägre elförbrukning bör ses som en standardhöjning och medföra en viss hyreshöjning, eftersom åtgärderna inte medför en ekonomisk besparing hos fastighetsägaren, men hos hyresgästen. Om dessa inte ger möjlighet till viss hyreshöjning finns det risk för att stadens bolag inte kan genomföra angelägna åtgärder eftersom dessa inte kan motiveras ekonomiskt.

Under de senaste två åren har stadens bolag genomfört stora åtgärder avseende energieffektivisering, främst genom åtgärdspaketet Stimulans för Stockholm, där ca 30% av åtgärderna avser energieffektivisering. Bland dessa ingår bl.a. närvarostyrd belysning, byte av armaturer till mer lågförbrukande m.m.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolag i huvudsak arbetar enligt motionärens förslag och att stora, ytterligare energibesparingsåtgärder pågår inom stadens fastighetsförvaltande bolag.

Irene Lundquist Svenonius
VD Stockholms Stadshus AB

Bilaga 1

Dnr SB 2010-0706

Sara Feinberg
Stockholm Stadshus AB
105 35 Stockholm

Synpunkter m a a underremiss av motion från Yildz Kafkas (mp) om att Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukning ingår i avtalet.

Svenska Bostäder har fått rubricerad motion på underremiss för yttrande senast 2011-02-11. Med anledning härav får vi framföra följande.

Vi delar motionärens uppfattning att hyresgästens egen elförbrukning inte bör ingå i hyran av bl a miljöskäl. Vad gäller bostäder betalar hyresgästen alltid sin egen hushållsel på separat abonnemang. De fall av sk kollektiv el, där hushållselen ingick i hyran, som tidigare fanns i vissa områden avvecklades under 1980- och 90-talen.

Också vad gäller lokalhyresavtal har Svenska Bostäder och Stadsholmen som princip att inte träffa avtal där hyresgästens elförbrukning (verksamhetselen) ingår i hyresavtalet.

För fastigheter som förvärvas, och där separata elabonnemang för varje lokal inte funnits vid förvärvet, görs en elseparering så att varje hyresgäst skall kunna bli debiterade sin elförbrukning.

I ett fåtal fastigheter där lokalförhyningarna ofta ändrar omfattning och där det bara finns ett elabonnemang fördelas elkostnaden på lokalerna efter kvadratmeter kontorsyta och justeras årligen efter aktuell förbrukning. Motivet är att det skulle bli dyrbart och komplicerat att i dessa fall återkommande justera abonnemangens omfattning.

För vissa mindre förrådslokaler med mycket låg elförbrukning (avseende endast belysning) ingår kostnaden för elen i hyran. Om abonnemangen separerades i dessa fall skulle den fasta abonnemangskostnaden öka väsentligt och tom kunna överstiga hyran. Samtidigt skulle separeringen knappast leda till någon besparing med tanke på den redan i utgångsläget mycket låga förbrukningen.

Vällingby 2011-01-17

Pelle Björklund



DATUM
2011-02-08

HANDLÄGGARE
Håkan Ekerhult
Vd-staben
08-737 20 69

Stockholm Stadshus AB
Sara Feinberg
103 35 Stockholm

Remissyttrande över motion 2010-10-11 av Yildiz Kafkas (mp)

Familjebostäder har på remiss fått en motion från Yildiz Kafkas om att Stockholm stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet. Motionen föreslår att bl.a. bolagen ska omförhandla de befintliga hyresavtalen så att elräkningen separeras från hyresavtalet och att inte skriva nya avtal där hushållselen ingår i hyran.

Med anledning av ovanstående anför Familjebostäder följande. Bolaget har haft ett flertal fastigheter där elförbrukning (hushållselen) ingått i hyran för bostäderna. Det har oftast gällt i fastigheter byggda eller ombyggda i början på 1970-talet. År 1976 fanns det ca 7 000 lägenheter hos Familjebostäder där hushållsel ingick i hyran. Elpriset var då lågt och kostnaden för att installera individuella elmätare för varje lägenhet, sammantaget med den fasta avgiften för varje abonnemang, bidrog till att man valde lösningen med kollektiv hushållsel i hyran som det bästa och billigaste alternativet.

Över tid har Familjebostäder konverterat flera fastigheter med hushållsel ingående i hyran till individuell debitering och ett antal fastigheter har sålts till nya ägare. Idag har Familjebostäder endast en fastighet, kv Våktaren 37 vid Fridhemsplan (56 lägenheter), med hushållsel ingående i hyran.

En övergång från kollektiv mätning av el (där hushållselen ingår i hyran) till individuell mätning och debitering kan vanligtvis inte genomföras enbart genom en ändring av villkoren i hyresavtalet. Elinstallationen i hela fastigheten måste byggas om med nya matarledningarna och elmätare till respektive lägenhet innan villkorsändringen kan genomföras. För att en sådan ombyggnad ska bli ekonomiskt försvarbar bör den samordnas med andra åtgärder/ombyggnader i fastigheten.

Familjebostäder planerar att bygga om och rusta upp fastigheten Vaktaren 37. I samband med detta planeras en ombyggnad av elinstallationen i fastigheten så att individuell mätning för varje lägenhet kan ske. När detta projekt genomförts kommer Familjebostäder inte längre att ha några bostäder där hushållselen ingår i hyran.

AB Familjebostäder

Bosse Sundling

Jonas Schneider

Sara Feinberg
Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm

Remiss beträffande motion om att Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet, dnr 2314/2010

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem anföra följande.

Motionen

Motionären föreslår att fastighetsförvaltande nämnder och bolag ges i uppdrag att omförhandla befintliga hyresavtal så att elräkningen separeras från hyresavtalet samt att inte i framtiden skriva avtal där elförbrukningen ingår i hyran.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem har idag som regel inga lokaler där elförbrukningen ingår i hyran. Undantag från denna regel görs vad gäller små förrådsutrymmen där normalt ingen verksamhet bedrivs och elförbrukningen huvudsakligen utgörs av belysningen. I dessa fall med ringa elförbrukning anser vi det medföra onödiga kostnader för bolaget och kunden att installera mätare och nytt kablage i lokalen. Till detta kommer att den fasta abonnemangsavgiften vida torde överskrida förbrukningsavgiften.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh



Remissvar (Dnr 2010/0319-2)

Datum

2011-01-27

Stockholms Stadshus AB

Att: Sara Feinberg

105 35 STOCKHOLM

Motion av Yildiz Kafkas (mp) om Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet

Micasa Fastigheter har från Stockholms Stadshus AB mottagit en underremiss för yttrande avseende *Motion av Yildiz Kafkas (mp) om Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet*, dnr KS 302-2314/2010.

Remisstiden är satt till den 11 februari 2011.

Detta yttrande har inte behandlats av bolagets styrelse men kommer att anmälas i efterhand.

Bakgrund

I motionen föreslås att staden bör agera kraftfullt vad gäller energibesparande åtgärder. Detta genom att staden använder sin roll som stor fastighetsförvaltare och genom att omförhandla de befintliga avtalen och i nya avtal inte inkludera elräkningen i hyran.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheters avsikt är att i möjligaste mån se till att alla hyresgäster har egna el-abonnemang så att hyresgästen själv kan påverka kostnaden. I de fall då el ingår i hyran saknas oftast ett eget el-abonnemang samt att kostnaden för att skapa egna elmätare är orimligt hög.

Anledningen till att hyresgäster inte har egna el-abonnemang är att fastigheter inom Micasa Fastigheters bestånd i huvudsak har hyrts ut till en och samma hyresgäst, d v s Stockholms stad. El-installationen i fastigheten har då inte tagit hänsyn till att flera hyresgäster kan komma att hyra fastigheten i ett framtida läge. För att varje hyresgäst ska kunna få ett eget el-abonnemang måste elen separeras vilket innebär stora ombyggnads-kostnader. I dagsläget är en sådan investering inte ekonomiskt genomförbar p g a den långa återbetalningstiden.

Anders Nordstrand
VD

Dnr: 1249-2010

Stockholms Stadshus AB
Sara Feinberg

105 35 STOCKHOLM

Stockholm 2011-01-12

Remiss rörande motion av Yildiz Kafkas (mp) om Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet, dnr 302-2314/2010/2009

Stockholms Stadshus AB har som underremiss remitterat rubricerat ärende till SISAB för besvarande.

Bakgrund

Yildiz Kafkas (mp) har motionerat om att Stockholms Stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder, där elförbrukningen ingår i avtalet och föreslår att kommunfullmäktige ger fastighetsförvaltande nämnder och bolag i uppdrag att omförhandla de befintliga hyresavtalen, så att elräkningen separeras från hyresavtalet och att i fortsättningen inte skriva nya avtal där elräkningen ingår i hyran.

Nulägesbeskrivning

SISAB förvaltar och tillhandahåller i huvudsak lokaler för skolor och förskolor. Den övervägande merparten av lokalerna hyrs ut till Stockholms stad. Stadens hyresmellanhavanden med SISAB regleras genom ett övergripande ramavtal. Enligt ramavtalet svarar hyresgästen för och bekostar abonnemang rörande el.

Avtalen visavi skolor och förskolor med privata anordnare är till stora delar uppbyggda utifrån ramavtalets konstruktion där hyresgästen bland annat svarar för och bekostar elförbrukningen.

Utöver uthyrning av skol- och förskolelokaler hyr SISAB ut ett fåtal bostäder och kommersiella lokaler. Samtliga hyreskontrakt för de kommersiella lokalerna anger hyresgästen som ansvarig för elförbrukningen. För bostäderna innehar hyresgästerna i huvudsak egna abonnemang för elförbrukningen.

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Johan Castwall

Sara Feinberg
Stockholm Stadshus AE
105 35 STOCKHOLM

Remissvar angående motion (2010:32) av Yildiz Kafkas (mp) om att Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet

Stockholm Parkering har från Stockholms Stadshus AB mottagit en remiss för yttrande angående motion av Yildiz Kafkas (mp) om att Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet. Stockholm Parkering vill med anledning av remissen för egen del anföra följande.

Stockholm Parkerings principiella synpunkt är att det alltid är att föredra att den som brukar en lokal också ska stå för ett eget elabonnemang. Det innebär störst möjlighet att ha kontroll över energiförbrukning, vilket i sin tur ger incitament till energibesparingar.

Bolaget verkar därför aktivt för att få bort de fåtaliga avtal som fortfarande finns där el ingår i lokalhyresgästens hyra.

Stockholm Parkering arbetar mycket aktivt, inte minst inom ramen för Stimulans för Stockholm, för att minska energiförbrukningen och därmed inte bara spara miljön utan också göra vad som går för att sänka kostnaderna för bl.a. el. Bolaget har sedan många år en speciell funktion som ansvarar för att följa upp energiförbrukningen och att minska densamma i enlighet med intentionerna i stadens fastlagda miljöprogram. Härutöver kan tilläggas att energiförbrukningen också redovisas inom ramen för ILS.

Stockholm den 20 januari 2011

Christian Rockberger
VD